
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **5/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21-05-2024 ore 09:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Appartamento a piano primo con locali accessori a
piano terra e scoperto comune

Esperto alla stima: ARCH. Martina Chiarato

Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P

Studio in: Via delle Industrie 2/6 - 30020 Marcon

Email: info@archetipo.ve.it

Pec: martina.chiarato@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001

Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale s.p.a. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario, a rogito del Notaio Vianello Angelo Sergio in data 08/03/2006 al rep. n. 6576/3468, iscritta a Venezia in data 14/03/2006 ai R.G. n. 11081 e R.P. n. 2712; importo ipoteca: € 294.000; Importo capitale: € 168.000.

Note: Si precisa che:

1-la suddetta iscrizione d'ipoteca risulta essere a nome del [REDACTED] ma la stessa risulta ancora attiva e quindi rientrante nella procedura contro gli eredi, attuali proprietari ed esecutati del presente pignoramento;

2- la suddetta ipoteca è stata oggetto di iscrizione per surrogazione con l'introduzione di un terzo creditore: la Banca Santo Stefano - Credito Cooperativo - Martellago- Venezia - Società Cooperativa, codice fiscale: 00226370278. Iscrizione a rogito del Notaio Vianello Angelo Sergio n. rep. 8857/5344 del 17/12/2007 e trascritta a Venezia in data 16/01/2008 ai R.G. n. 1892 e R.P. n. 358.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 20/10/2020 al rep. n. 2881/2020, iscritta a Venezia in data 15/01/2021 ai R.G. n. 1145 e R.P. n. 133; importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 33.123,28.

Note: Si precisa che la suddetta iscrizione d'ipoteca risulta essere a nome della sola [REDACTED]

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili del 19/12/2023 al rep. n. 6683, trascritto a Venezia in data 23/01/2024 ai R.G. n. 2318 e R.P. n. 1813.

2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene pignorato per 1/1

Quota e tipologia del diritto: 2/6 della piena proprietà di [REDACTED]

2/6 della piena proprietà di [REDACTED]

1/3 della piena proprietà di [REDACTED]



Note: Si precisa che nell'immobile sussiste il diritto di abitazione a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Via Armando Diaz n. 73 - Meolo (VE) – 30020

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.544,75

Arrotondamento: € 174.000,00

Valore immobile al netto del diritto di abitazione e delle decurtazioni nello stato di fatto: € 58.151,26

Arrotondamento: € 58.000,00



Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 8
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 9
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 12
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 19
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 20
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 22
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 22
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 28
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 28
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 29
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 29



Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.



11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Meolo (VE)
Via Armando Diaz n. 73 - Meolo (VE)

Lotto 001

Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al civico 73 di Via Armando Diaz.

Meolo è un comune della città metropolitana di Venezia, situato a nord in posizione di confine con la provincia di Treviso. Il suo territorio è attraversato dal fiume Meolo, dal quale ha preso il nome.

Nel corso della storia, il Comune ha presentato una vocazione prevalentemente agricola a partire dai primi insediamenti romani; la via Annia è oggi vista come il rifacimento di un tracciato che collegava i principali centri paleoveneti e quindi gli insediamenti minori. Successivamente, Meolo fu coinvolto nelle lotte per l'espansione e l'affermazione dei comuni e delle signorie tra Veneto e Friuli, fu dominio del Comune di Treviso fino all'assoggettamento della Marca Trevigiana a Venezia. Cominciò, allora per Meolo, un periodo aureo poiché, per la sua vicinanza alla città e per la facilità delle comunicazioni fluvio-lagunari, molte nobili famiglie veneziane vi acquistarono vaste proprietà ove eressero delle pregevoli residenze in cui trascorrere la villeggiatura. Risalendo il fiume Meolo verso il paese numerose sono infatti le facciate di ville venete che si specchiano nell'acqua, edificate dal patriziato veneziano. Spentasi la Serenissima e subentrando il Regno d'Italia, retto da Napoleone, Meolo divenne Comune e fu incluso nella provincia di Venezia.

Dal punto di vista demografico, il comune di Meolo conta circa 6000 abitanti. Il territorio comunale è interessato dal passaggio dell'autostrada A4 con uscita autostradale (denominata "Meolo-Roncade") destinata a servire il territorio meolese e il vicino litorale, anche al fine di favorire un rapido accesso alle spiagge da parte dei villeggianti. Altra arteria importante, servente l'abitato è la strada statale 14 della Venezia Giulia. Meolo, inoltre, è dotata di:

- una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trieste, linea interamente a due binari;
- dalla linea 27 dell'ATVO collega Meolo con la città di Treviso.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: farmacia, chiesa, tabaccheria, bar, supermercati, stadio, palazzetto dello sport, banche, scuola primaria, scuola di secondo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave e Musile di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: San Donà di Piave.

Attrazioni storiche: San Donà di Piave.



Principali collegamenti pubblici:

-ATVO linea 27: dalla fermata dell'autobus che dista circa 5 minuti a piedi dall'immobile oggetto di stima è possibile prendere l'autobus per raggiungere il centro di San Donà di Piave in circa 25 minuti;

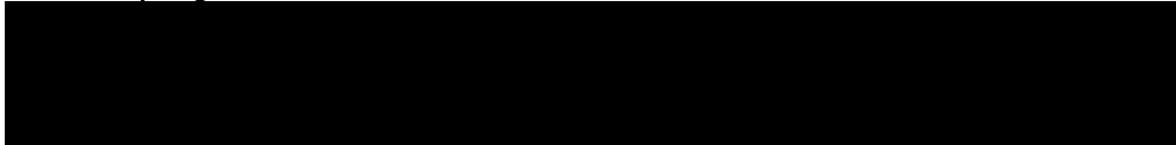
-ATVO linea 27: dalla fermata dell'autobus che dista circa 5 minuti a piedi dall'immobile oggetto di stima è possibile prendere l'autobus per raggiungere il centro di Musile di Piave in circa 22 minuti;

-Stazione dei treni di Meolo-Linea Venezia-Trieste: per raggiungere la stazione dall'immobile oggetto di stima si deve raggiungere la fermata dell'autobus ATVO che dista circa 5 min, dalla quale è possibile raggiungere la fermata Meolo-Via A. Moro e poi proseguire a piedi per altri 6 minuti e raggiungere la stazione. Da qui, è possibile prendere il treno e raggiungere le destinazioni sul tratto Venezia-Trieste.

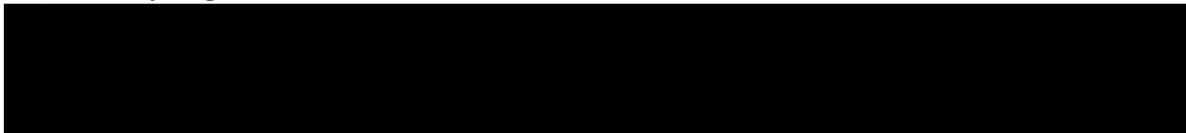
Identificativo corpo: Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meolo (VE) CAP: 30020, Via Armando Diaz n. 73

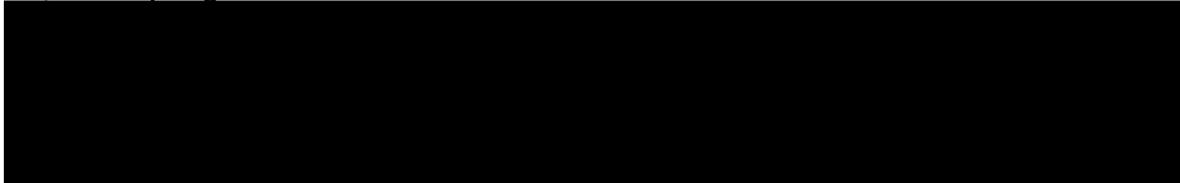
Quota e tipologia del diritto



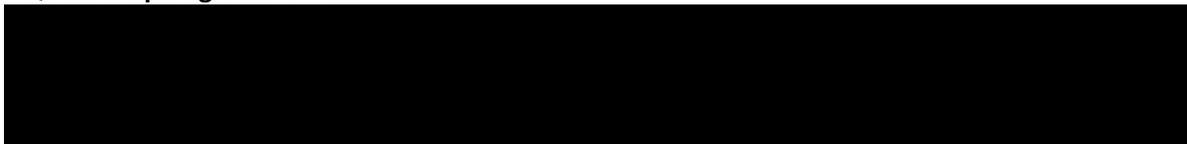
Quota e tipologia del diritto



Quota e tipologia del diritto



Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 10, particella 117, subalterno 10,
indirizzo Via Armando Diaz n. 73, piano T-1, comune Meolo, categoria A/3, classe 3, consistenza
7,5, superficie 169 mq, rendita € 333,11.

Irregolarità e Spese:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza di porta scorrevole a tutta altezza a piano terra che divide il ripostiglio;
- non presenza della parete divisoria tra l'ingresso e il disimpegno;
- non presenza della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno;
- lieve spostamento del foro porta d'ingresso a piano terra;
- errata rappresentazione grafica del tratto di congiunzione tra la terrazza a piano primo e la porzione della copertura sovrastante il ripostiglio a piano terra;
- errata indicazione del limite di confine di proprietà a nord poiché il mappale 117 prosegue comprendendo anche il fabbricato retrostante l'appartamento oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

-Docfa: € 600,00

-Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia n. 739 del 08/02/1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 08/02/1969 al n. di prot. 736

Abitabilità/agibilità in data 07/01/1971 al n. di prot. 670

Numero pratica: C.E. n. 8/98 del 04/03/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato senza aumento di cubatura per ricavo di un secondo servizio igienico

Presentazione in data 17/01/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1998 al n. di prot. 2278

Abitabilità/agibilità in data 19/05/1998 al n. di prot. 226

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 1582 del 13/02/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione tratto di recinzione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/02/2002 al n. di prot. 1582

Numero pratica: C.E. n.67/03 del 11/06/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione abitazione

Oggetto: ristrutturazione con ampliamento



Presentazione in data 03/04/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 11/06/2003 al n. di prot. 6514

Abitabilità/agibilità in data 11/05/2004 al n. di prot. 5568

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 12470 del 21/11/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: costruzione locale wc a piano terra, adeguamento impianto fognario, eliminazione spallette di muro

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12470

Abitabilità/agibilità in data 11/05/2004 al n. di prot. 5568

Numero pratica: CIL prot. n. 9138 del 28/09/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori

Per lavori: creazione modesta rampa di accesso carraio

Presentazione in data 28/09/2016 al n. di prot. 9138

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1-Lievi modifiche al distributivo interno quali:

- non presenza delle pareti tra cucina-soggiorno e ingresso-disimpegno;
- presenza porta scorrevole a tutta altezza che divide l'attuale ripostiglio a piano terra;

2-Lieve spostamento del foro porta d'ingresso a piano terra;

3-Errata rappresentazione grafica del tratto di congiunzione tra la terrazza a piano primo e la porzione della copertura sovrastante il ripostiglio a piano terra.



Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

-Parcella professionale:	€ 1.500,00
-Sanzione:	€ 516,00*
-Diritti di segreteria:	€ 422,00

Oneri Totali: € 2.438,00

Note: * Si precisa che l'importo considerato corrisponde al minimo previsto dalla normativa ma il calcolo della sanzione dovrà essere eseguito dall'Amministrazione comunale, pertanto, tale valore potrebbe subire delle variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 del 03/05/2013 e s.m.i. e della L.R. n. 11 del 23/04/2004 art. 48 in base al quale il P.A.T. per le parti compatibili diventa Piano degli Interventi
Zona omogenea:	parte in "C1" e parte "Strade"
Norme tecniche di attuazione:	art. 25 e art. 50 del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Se sì, di che tipo?	/

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



Note: Si precisa che durante l'ispezione ipotecaria è emersa una Convenzione Edilizia del 01/08/1983 trascritta a Venezia ai R.G. n. 14056 e R.P. n. 11466 in data 17/08/1983 tra il [REDACTED] (precedente proprietario dell'immobile oggetto di stima) e il Comune di Meolo. Gli estremi di tale Convenzione sono stati citati negli atti di donazione del 26/11/2001 e del 01/07/2008 tra i [REDACTED] [REDACTED] in riferimento all'immobile oggetto di stima.

Al fine di comprendere, se la suddetta Convenzione fosse ancora in valida e se la stessa riguardasse l'immobile oggetto di stima; la sottoscritta, ha contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Meolo chiedendo ulteriori approfondimenti in merito. Da tale richiesta è emerso che la Convenzione non grava sull'immobile pignorato e sull'area circostante ma la stessa tratta una zona edificabile a ridosso dell'area P.E.E.P del capoluogo (Via Tiepolo-Via Buranello). Pertanto, si precisa che non vi è alcuna Convenzione Edilizia in essere sul bene oggetto di stima.

Descrizione:

Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

Trattasi di una porzione bifamiliare sita in Via Armando Diaz n° 73, località Meolo (VE), che condivide con un'altra unità immobiliare un'area scoperta e un locale adibito a centrale termica.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso una scala esterna superando un portoncino blindato pannellato in legno; di qui, superata la scala interna in marmo si raggiunge l'unità immobiliare che si sviluppa al piano primo.

Giunti al primo piano si accede, attraverso una porta in legno e vetro, ad un piccolo ingresso con pavimento in marmo rosso di Verona che distribuisce ai vari locali presenti: a Ovest il soggiorno e la cucina con pavimento in marmo, a Nord-Ovest una camera da letto doppia con pavimento in doghe di legno, a Nord una camera da letto singola con pavimento in marmo e a Nord-Est una camera da letto doppia, con pavimento in doghe di legno.

L'appartamento è dotato di due bagni, uno con pavimento in marmo, rivestito da piastrelle in ceramica e dotato di sanitari, vasca da bagno e doccia, l'altro rivestito e pavimentato da piastrelle in ceramica e



dotato di sanitari e doccia. Vi è inoltre la presenza di un ripostiglio/lavanderia in cui è collocata anche la caldaia che permette in modo autonomo il riscaldamento dell'intera unità immobiliare.

Tutte le stanze sono dotate di serramenti con triplo vetro e tapparelle oscuranti, mentre le porte sono in legno di ottima finitura; infine, le pareti e i soffitti sono rifiniti con idropittura.

Fanno parte dell'unità immobiliare un'ampia terrazza vivibile che avvolge il soggiorno e un piccolo poggiolo che dà luce e aria alla camera padronale.

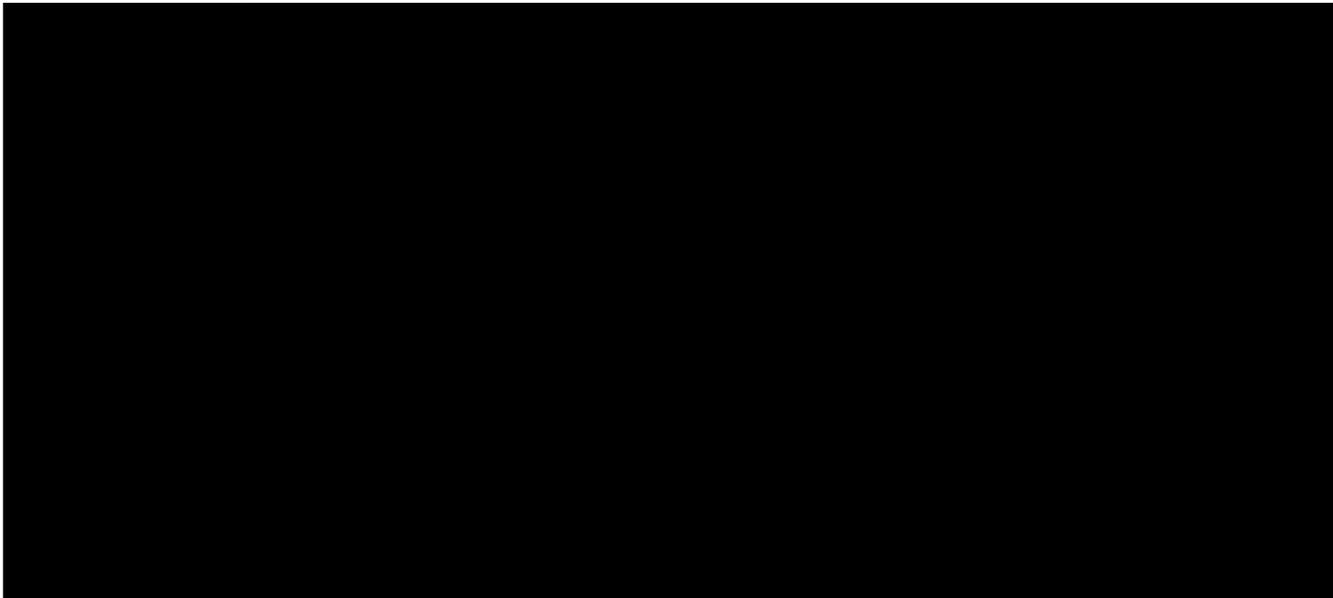
Al piano terra è presente un ampio ripostiglio con bagno annesso.

L'immobile è dotato di tutte le utenze: elettrico, idrico e gas.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento gestito da caldaia autonoma, lo stesso è dotato di termosifoni in metallo verniciati.

L'intera unità immobiliare si presenta in ottimo stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **208,95**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 73; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra: 3.50 m, piano primo: 2.75 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un ottimo stato manutentivo

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso-soggiorno-cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento P1 ed ingresso PT	sup reale lorda	0	155,81	1,00	155,81	€ 1.050,00
terrazza a nord	sup reale lorda	0	2,68	0,30	0,80	€ 1.050,00
terrazza a sud	sup reale lorda	0	20,68	0,30	6,20	€ 1.050,00
locali accessori PT (wc+ripostiglio)	sup reale lorda	0	29,78	0,50	14,89	€ 1.050,00
			208,95		177,71	



Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: La dichiarazione di conformità è stata reperita durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meolo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia con radiatori

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2003

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: La dichiarazione di conformità è stata reperita durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meolo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Non è stata reperita o fornita dagli esecutati la dichiarazione di conformità dell'impianto

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 30/12/1968 al 14/07/2008

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, a rogito del Notaio Lapis Battista, in data 30/12/1968, al rep. n. 18616; trascritto a Venezia, in data 16/01/1969, ai R.G. n. 886 e R.P. n. 734.

Note: Si precisa che gli identificati catastali del terreno all'epoca erano i seguenti: foglio 10 mappale 23 i.

2-Indicazione proprietà durante il ventennio dal 26/11/2001 al 09/10/2020

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di donazione, a rogito del Notaio Giacomo Pecorelli, in data 26/11/2001, al rep. n. 63831/12959; trascritto a Venezia, in data 13/12/2001, ai R.G. n. 40503 e R.P. n. 27614.

Note: Si precisa che oggetto del suddetto atto di donazione è l'immobile identificato al catasto fabbricati con foglio 10 mappale 117 sub. 2.

3-Indicazione proprietà durante il ventennio dal 01/07/2008 al 09/10/2020

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di donazione, a rogito di Notaio Vianello Angelo Sergio, in data 01/07/2008, al rep. n. 9569/5948; trascritto a Venezia, in data 14/07/2008, ai R.G. n. 25714 e R.P. n. 16057.

Note: Si precisa che oggetto del suddetto atto di donazione è l'immobile identificato al catasto fabbricati con foglio 10 mappale 117 sub. 8. Tale donazione è all'interno del ventennio.

4-Indicazione proprietà dal 26/11/2019 ad oggi

Proprietari: [REDACTED] in forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario, a rogito del Notaio Vianello Angelo Sergio, in data [REDACTED]

Note: A seguito della morte del [REDACTED]



Proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà e di 1/1 del diritto di abitazione, [REDACTED] per la quota di 2/6 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 2/6 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione, registrata all'Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi Iva [REDACTED]

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: La suddetta successione si riferisce all'immobile oggetto di pignoramento identificato al catasto fabbricati con foglio 10 mappale 117 sub. 10.

Identificativo corpo: Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meolo (VE), Via Armando Diaz n. 73

Occupato dai debitori.

A seguito di verifica nei negozi giuridici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, non è emerso nessun contratto di locazione e/o di comodato d'uso gravante sull'immobile oggetto di pignoramento; pertanto, gli stessi sono da ritenersi liberi per la vendita.

Note: Si precisa che nell'immobile sussiste il diritto di abitazione a favore della [REDACTED]

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:



6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale s.p.a. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario, a rogito del Notaio Vianello Angelo Sergio in data 08/03/2006 al rep. n. 6576/3468; Iscritta a Venezia in data 14/03/2006 ai R.G. n. 11081 e R.P. n. 2712, Importo ipoteca: € 294.000; Importo capitale: € 168.000.

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca è stata oggetto di iscrizione per surrogazione con l'introduzione di un terzo creditore: la Banca Santo Stefano - Credito Cooperativo - Martellago- Venezia - Società Cooperativa, codice fiscale: 00226370278, iscrizione a rogito del Notaio Vianello Angelo Sergio n. rep. 8857/5344 del 17/12/2007 e trascritta a Venezia in data 16/01/2008 ai R.G. n. 1892 e R.P. n. 358.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 20/10/2020 al rep. n. 2881/2020, iscritta a Venezia in data 15/01/2021 ai R.G. n. 1145 R.P. n. 133, Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 33.123,28.

Note: Si precisa che la suddetta iscrizione d'ipoteca risulta essere a nome della sola sig.ra [REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 19/12/2023 al rep. n. 6683, trascritto a Venezia in data 23/01/2024 ai R.G. n. 2318 e R.P. n. 1813;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: **L'immobile oggetto di stima non ricade in un Condominio.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio per la stima dei beni in oggetto, ivi utilizzato, è la stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Meolo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari appartamenti simili per periodo di costruzione, stato di conservazione, consistenza e ubicazione con valore min. di 901,00 €/mq e valore max di 1.567,00 €/mq.

-Indici OMI per il primo semestre anno 2023, valori per abitazioni conservazione normale: minimo 850,00 €/mq. e massimo di 1.100,00 €/mq;

-Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima liberi sul mercato ammonta ad € 1.050,00 al metro quadrato.



8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune.****Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.585,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
-Appartamento a piano primo ed ingresso a piano terra	155,81	€ 1.050,00	€ 163.600,50
-Terrazza a nord	0,80	€ 1.050,00	€ 840,00
-Terrazza a sud	6,20	€ 1.050,00	€ 6.510,00
-Locali accessori PT (wc+ripostiglio)	14,89	€ 1.050,00	€ 15.634,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.585,00
Valore corpo			€ 186.585,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.585,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.585,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune	Abitazione di tipo economico [A3]	177,71	€ 186.585,00	€ 186.585,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.329,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.088,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 173.544,75

Arrotondamento:

€ 174.000,00



Stima dell'immobile decurtato dal valore del diritto di abitazione:

L'immobile oggetto di stima è gravato dal diritto di abitazione a favore della [REDACTED] che si è costituito a seguito della morte de [REDACTED] per accettazione dell'eredità devoluta per legge con beneficio d'inventario.

Conseguentemente, la [REDACTED] è diventata titolare del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c. sull'immobile di Meolo (VE) oggetto della presente perizia.

Il diritto di abitazione è un diritto reale di minore godimento sulla cosa altrui, disciplinato dagli articoli 1022 e seguenti del c.c. È noto infatti che, al pari del diritto d'uso e a differenza dell'usufrutto, il diritto di abitazione ha natura strettamente personale; ne consegue che, a norma dell'art. 1024 c.c., tale diritto non può essere ceduto, né la casa concessa in locazione e, quindi, ha un carattere meno ampio e meno godibile del diritto d'usufrutto.

Inoltre, il diritto reale di abitazione ha per oggetto una casa (abitazione) e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia e, tale diritto, può essere esercitato esclusivamente dimorando nell'immobile adibito ad abitazione.

La disciplina codicistica non consente di cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione.

La sottoscritta tenuto conto di quanto in premessa ha stimato il valore del diritto di abitazione basato sull'usufrutto, decurtandolo di un coefficiente che tiene conto dei contenuti della premessa, oltre al fatto che la facoltà di abitare la casa non è cedibile ed è esercitabile in relazione alla possibilità di abitarvi personalmente, senza la opportunità di un'eventuale utilizzazione diversa dell'immobile. Tale coefficiente riduttivo, si stima possa attestarsi ad un valore pari al 7 %.

Calcolo del diritto di abitazione basato sull'usufrutto:

Il criterio di calcolo adottato, con i dovuti aggiustamenti, si basa sulla determinazione del valore dell'usufrutto, attribuibile all'intestataria del diritto reale, rapportato alla durata di occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario del diritto che, si rammenta, è di natura personale.

Nel caso per cui si relaziona, tale periodo coincide con il tempo di vita natural durante (speranza di vita) della [REDACTED]

Si tiene conto che la [REDACTED] anni e che dalle tabelle ISTAT (anno 2023), la speranza di vita ricavata è pari a 34 (n=34).



Il Ministero delle Finanze ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento del calcolo del diritto di usufrutto a vita al nuovo saggio d'interesse legale, così come adeguato dal D.M. Economia del 29/11/2023.

Dalla suddetta tabella si desume che, per un'età di usufruttuario compresa da 51 a 53 anni il coefficiente di adeguamento risulta pari a 28, e conseguentemente la percentuale di usufrutto che si determina è del **70 %** (28 x 2,5 %).

Nella presente perizia di stima il valore complessivo stimato a seguito anche delle osservazioni sopra espresse, senza riduzioni e deprezzamenti, relativo all'abitazione ammonta a **€ 186.585,00**.

Determinando il valore del diritto di usufrutto in ragione della percentuale calcolata, l'importo stimato ammonta a VdU= **€ 130.609,50** (€ 186.585 x 70 %).

Tenuto conto dell'applicazione del coefficiente riduttivo sopra citato, pari al 7%, **il valore venale del diritto di abitazione**, è pari a: € 130.609,50 (VdU) x 93% = **€ 121.466,84**.

Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune.

Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.118,16.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
-Appartamento a piano primo ed ingresso a piano terra	155,81	€ 1.050,00	€ 163.600,50
-Terrazza a nord	0,80	€ 1.050,00	€ 840,00
-Terrazza a sud	6,20	€ 1.050,00	€ 6.510,00
-Locali accessori PT (wc+ripostiglio)	14,89	€ 1.050,00	€ 15.634,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.585,00
Valore diritto di abitazione			-€ 121.466,84
Valore corpo			€ 65.118,16
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.118,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.118,16
Valore di stima			€ 0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune	Abitazione di tipo economico [A3]	177,71	€ 65.118,16	€ 65.118,16

Adeguamenti e correzioni di stima:

Riduzione del valore del 5%,
dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.255,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.088,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.151,26

Arrotondamento: € 58.000,00



8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 662,37 kwh/mq anno classe D

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

ID	Valore diritti e quota
Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune	€ 186.585,00 (valore di mercato)
	€ 65.118,16 (valore di mercato con decurtazione valore del diritto di abitazione)

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetria catastale
- All. 3 Visura catastale
- All. 4 Pratiche edilizie
- All. 5 Atto di provenienza-Denuncia di Successione con Accettazione Eredità con Beneficio d'Inventario
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Certificato di residenza, Stato di famiglia, Stato Libero
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Attribuzione Codice Fiscale e Negozi Giuridici
- All. 11 Attestato di Prestazione Energetica
- All. 12 Giuramento CTU



Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persone fisiche.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra: 2/6 di [REDACTED] 2/6 di [REDACTED] 1/3 di [REDACTED] Nota: 1/1 di [REDACTED] - Diritto di abitazione
Identificativo catastale	Corpo Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/6 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/6 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà e per la quota di 1/1 del diritto di abitazione, foglio 10, particella 117, subalterno 10, indirizzo Via Armando Diaz n. 73, piano T-1, comune Meolo, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 169 mq, rendita € 333,11.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.544,75 Valore immobile al netto del diritto di abitazione e delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.151,26

Data generazione:
03-04-2024

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

